



## UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS

**CONSOLIDADO DE OBSERVACIONES A LOS PRETERMINOS DE LA INVITACIÓN PRIVADA No. 001 DE 2026; CUYO OBJETO ES "...PRESTAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, ASÍ COMO LA INSPECCIÓN, AJUSTE, REPARACIÓN Y CERTIFICACIÓN Y, DE SER REQUERIDO, EL MEJORAMIENTO DE LOS EQUIPOS DE DESPLAZAMIENTO VERTICAL (ASCENSORES Y SIMILARES), INCLUYENDO SUS COMPONENTES MECÁNICOS, ELÉCTRICOS Y DE CONTROL, UBICADOS EN LAS DIFERENTES SEDES DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, GARANTIZANDO SU ADECUADO FUNCIONAMIENTO, SEGURIDAD Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD VIGENTE. Y PRESTAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL, QUE INCLUYE LAVADO, LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE, TANTO SUBTERRÁNEOS COMO ELEVADOS, DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS EN SUS DIFERENTES SEDES, ASÍ COMO LA CARACTERIZACIÓN DEL AGUA MEDIANTE LA RECOLECCIÓN DE MUESTRAS, ANÁLISIS EN LABORATORIO ACREDITADO Y ENTREGA DE INFORMES TÉCNICOS, EN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD SANITARIA VIGENTE Y DEMÁS CONDICIONES Y ESPECIFICACIONES ESTABLECIDAS, ..."**

### **OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA EMPRESAS URBANO LATIIONAMERICA SAS CESAR DARIO DUARTE DIMIAN CC 79.688.576 DE BOGOTÁ D.C. R/L**

#### **OBSERVACIÓN No. 1**

*En atención al indicador financiero establecido en el pliego de condiciones del proceso de la referencia, específicamente la Rentabilidad del patrimonio y la Rentabilidad del activo mayor o igual al 5% tanto en el Componente 1 como en el componente 2, nos permitimos formular la presente observación desde una perspectiva integral técnica, económica y jurídica, con el fin de solicitar su ajuste a un valor mayor o igual a 1%.*

*En primer lugar, es importante señalar que los indicadores enunciados son indicadores que mide la eficiencia en la generación de utilidades en relación con el patrimonio, y su comportamiento depende de múltiples variables como la estructura de capital, decisiones contables, carga tributaria, nivel de endeudamiento y condiciones del mercado. En ese sentido, no constituye un indicador idóneo para evaluar la capacidad de ejecución de un contrato, en la medida en que no refleja aspectos esenciales como liquidez, solvencia, capacidad operativa o experiencia del proponente.*

*Desde el punto de vista técnico-financiero, la Rentabilidad del patrimonio y la Rentabilidad del activo se encuentra influenciado por el modelo Dupont (margen neto, rotación de activos y apalancamiento), lo que implica que puede variar significativamente sin que ello represente una afectación real en la capacidad de cumplimiento contractual. Incluso, estudios del sector han evidenciado que empresas con rentabilidad positiva pueden no generar valor económico agregado, lo cual refuerza la conclusión de que este indicador no es determinante para medir desempeño operativo ni idoneidad para contratar.*

*Adicionalmente, al analizar el comportamiento del sector de la construcción y servicios asociados en Colombia, se evidencia una alta volatilidad en los niveles de rentabilidad. Investigaciones académicas y reportes sectoriales muestran que la Rentabilidad del patrimonio y la Rentabilidad del activo promedio puede ubicarse en rangos cercanos al 1%, e incluso registrar valores negativos en determinados periodos, sin que ello implique una incapacidad técnica o financiera de las empresas para ejecutar contratos. Esta situación obedece a factores estructurales del sector, como los ciclos financieros prolongados, los altos costos operativos y la variabilidad en los márgenes de utilidad.*

*En este contexto, la exigencia de un Rentabilidad del patrimonio y la Rentabilidad del activo  $\geq 5\%$  se ubica por encima del comportamiento real del mercado, configurando una barrera de acceso que restringe la participación de empresas que, si bien cuentan con la experiencia y capacidad suficiente, no cumplen con un indicador que no guarda relación directa con la ejecución del objeto contractual.*

*Desde el ámbito jurídico, lo anterior implica una posible vulneración de los principios que rigen la contratación estatal, particularmente los de proporcionalidad, libre concurrencia y selección objetiva, consagrados en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de*



### **UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS**

*2015. En efecto, los requisitos habilitantes deben ser adecuados, necesarios y razonables frente al objeto del contrato, condición que no se cumple en el presente caso, dado que el indicador exigido no resulta determinante ni pertinente para evaluar la capacidad del proponente.*

*En consecuencia, mantener el umbral establecido en el pliego para los Componentes 1 y 2 introduce una restricción injustificada que limita la pluralidad de oferentes y podría afectar la transparencia del proceso, al excluir proponentes idóneos por un criterio que no incide directamente en la correcta ejecución contractual.*

*Por lo anterior, respetuosamente solicitamos a la entidad ajustar el indicador de rentabilidad del patrimonio a un valor mayor o igual a 1%, o en su defecto reconsiderar su pertinencia dentro de los requisitos habilitantes, con el fin de garantizar condiciones de participación más amplias, objetivas y acordes con la realidad del sector.*

#### **RESPUESTA DE LA UNIVERSIDAD:**

Con respecto a la observación realizada de los indicadores financieros, nos permitimos aclarar que los requisitos fueron estructurados después de un estudio juicio y amplio del sector, el cual tiene relación con el objeto, necesidad y la naturaleza del contrato, permitiendo así la pluralidad de los oferentes en cuanto a la experiencia en contratos similares o iguales.

La elaboración del estudio de conveniencia y oportunidad por parte de las entidades públicas es una clara manifestación de la autonomía de la voluntad de la que gozan en materia contractual. La universidad al ser un ente autónomo amparado en la ley 30 de 1992, decide las condiciones basado en sus exigencias de calidad y oportunidad. Así las cosas, la universidad no acepta la observación y se mantiene en el numeral Capacidad financiera en el numeral 2.2. CAPACIDAD FINANCIERA de los termino de referencia.

### **COMITÉ ASESOR DE CONTRATACIÓN**